

ODŮVODNĚNÍ ZMĚNY č.5 ÚPNSÚ

MALÝ ÚJEZD

TEXTOVÁ ČÁST

05/2007

Zadavatel: Obec Malý Újezd

Pořizovatel: Městský úřad Mělník

Projektant: Ing.arch. Vlasta Poláčková, atelier UP -24,
Na Petynce 84, 169 00 Praha 6
atelier: U sadu 13, 162 00 Praha 6

Autorský kolektiv: Ing.arch. Vlasta POLÁČKOVÁ,
vedoucí projektant
Ing.arch. Zuzana HROCHOVÁ
Ing.arch.Marek BEČKA
Ing.Josef Smíšek
Věra Haltufová

a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem

Z Politiky územního rozvoje nevyplývají pro území obce Malý Újezd žádné požadavky, území leží mimo rozvojové oblasti a osy i mimo specifické oblasti.

Obec Malý Újezd leží v území, pro které je zpracován a schválen „Návrh územního plánu velkého územního celku (ÚP VÚC) Pražského regionu“ (AURS s.r.o., 2006).

Z uvedené dokumentace vyplývá pro obec Malý Újezd požadavek zákresu územní rezervy pro přeložku silnice I/16 a pro propojení silnic I/16 a I/9, kterou schválený ÚPNSÚ sleduje. Tyto výhledové trasy jsou územním plánem vymezeny.

Protože však trasa silnice I/16 koliduje s rozvojovými plochami jednotlivých obcí, kterými prochází (Malý Újezd, Velký Borek, Mělník) a dostává se do bezprostřední blízkosti zastavěného území, byla po dohodě s pořizovatelem ÚP VÚC Pražského regionu zpracována a projednána „Studie přeložky silnice I/16“ (ing.arch.Vlasta Poláčková a ing.Josef Smíšek, 05/2006), jejímiž objednateli jsou uvedené obce. Tato studie bude podkladem pro vedení trasy silnice I/16 v budoucích Zásadách územního rozvoje kraje. Předmětem změny č.5 ÚPNSÚ je vymezení výhledového koridoru pro územní rezervu v souladu s uvedenou studií.

Do doby vydání Zásad územního rozvoje kraje budou pro trasy silnice I/16 a propojení silnic I/16 a I/9 v územním plánu obce Malý Újezd rezervovány obě varianty, což je možné, vzhledem k tomu, že se jedná o územní rezervy. Cílem je ochrana území například před zástavbou, která by znemožnila realizaci

Při realizaci staveb a zařízení netěžebního charakteru uvnitř CHLÚ platí povinnost postupu podle §18 a §19 zákona č.44/1988 Sb. –horní zákon v platném znění. Rozhodnutím OBÚ Kladno o stanovení chráněného ložiskového území (č.j.1493/90/460.2/Ha/St ze dne 26.11.1990) se za znemožnění nebo ztížení dobývání nepovažují všechny stavby v hranicích zastavěných částí obcí a stavby obytných a vodohospodářských objektů mimo hranice zastavěných částí obce.

b) Údaje o splnění Zadání

Zadání změny č.5 ÚPNSÚ bylo zpracováno a projednáno v 2006 v souladu s legislativou platnou před 1.1.2007.

Návrh změny č.5 včetně tohoto odůvodnění je zpracován v souladu se zákonem 183/2006 a příslušnými prováděcími vyhláškami.

Ze Zadání změny č.5 ani z jejího projednání nevyplývala potřeba zpracování konceptu změny, ani vyhodnocení vlivu na udržitelný rozvoj.

V souladu se schváleným Zadáním změny č.5 ÚPNSÚ Malý Újezd je do návrhu změny zařazeno celkem 5 rozvojových lokalit (z toho jedna leží v zastavěném území) a nová územní rezerva pro přeložku silnice I/16 v trase dle zpracované studie (viz kapitola a). Podrobný popis jednotlivých lokalit změny je uveden v kap.c) tohoto odůvodnění.

Z projednání Zadání změny č.5 vplynuly dále tyto požadavky:

- Na základě nesouhlasného stanoviska je z návrhu vypuštěna lokalita **5Z1**.

- Mezi lokalitou 5Z2 a vodotečí je ponechán nezastavitelný pás 15 m od břehové čáry.
- Lokalita 5Z6 je vyňata z navrženého lokálního biocentra, které je naopak zvětšeno na severním okraji, aby byly zachovány potřebné parametry.
- Lokalita 5Z6 bude ozeleněna.

c) **Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území**

Zdůvodnění řešení

Důvodem zpracování změny č.5 ÚPNSÚ je jednak stále rostoucí zájem o výstavbu v obci i v plochách, ve kterých dle platného ÚPNSÚ výstavba možná nebyla. Dále je to potřeba zapracovat do ÚPNSÚ koridor územní rezervy pro trasu obchvatu silnice I/16 dle zpracované studie, který více respektuje stávající zástavbu i nejhodnější směry rozvoje všech dotčených obcí než trasa, kterou sleduje ÚP VÚC (podrobně kapitola a).

Do návrhu změny č.5 ÚPNSÚ byly zařazeny na základě schváleného Zadání následující lokality (dílčí změny):

5Z2 Vavřineč - severozápad, pozemek p.č. 126/4 a 126/5 a části pozemků p.č. 126/2, 126/3 a 126/9, všechny v k.ú. Jelenice

- zařazení do zastavitelných ploch pro **bydlení všeobecné (BV)**,
- ve schváleném ÚPNSÚ krajinná zóna smíšená (S_{ZU}) - územní rezerva pro všeobecné bydlení,
- lokalita přiléhá k zastavěnému a zastavitelnému území a k místní komunikaci, na západě sousedí s navrženým regionálním biokoridorem vymezeným podél vodoteče, který bude respektován a v prostoru mezi západním okrajem lokality a břehovou čarou vodoteče bude ponechán 15 m široký nezastavitelný pás,
- dopravní obsluha bude ze stávající místní komunikace.

5Z3 Vavřineč západ, část pozemku p.č. 408/14 v k.ú. Jelenice

- zařazení do ploch pro **bydlení všeobecné (BV)**,
- ve schváleném ÚPNSÚ zeleň sídelní soukromá a vyhrazená (ZS),
- pozemek leží uvnitř zastavěného území, přístupný je z místní komunikace.

5Z4 Vavřineč sever, pozemky p.č. 416/3 a 416/21 a části pozemků p.č. 416/3 a 426, vše v k.ú. Jelenice

- zařazení do zastavitelných ploch pro **bydlení všeobecné (BV)**,
- ve schváleném ÚPNSÚ krajinná zóna smíšená (S_{ZU}) - územní rezerva pro všeobecné bydlení,
- pro obsluhu je navržena komunikace v návaznosti na stávající a navržené komunikace v sousedství lokality.

5Z5 Jelenice jihovýchod pozemek p.č. 164/31 v k.ú. Jelenice

- požadavek: zařazení do zastavitelných ploch pro **bydlení všeobecné (BV)**,
- ve schváleném ÚPNSÚ krajinná zóna smíšená (S_{PZ}),

- pozemek navazuje na zastavitelné plochy navržené 1.změnou ÚPNSÚ, přístup na pozemek bude přes sousední pozemky,
- na pozemku byl navržen interakční prvek liniový, který je změnou č.5 posunut až za hranici zastavitelného území.

5Z6 Jelenice - jih, část pozemků p.č. 98/13 a 98/6 v k.ú. Jelenice

- zařazení jižní část pozemku do ploch **technické vybavenosti (TV)** - bude zde umístěna vakuová stanice veřejné kanalizace v souladu se zpracovanou dokumentací pro stavební povolení,
- ve schváleném ÚPNSÚ krajinná zóna smíšená (S_{PZ}),
- lokalita přiléhá k místní komunikaci,
- lokalita leží na okraji navrženého lokálního biocentra, po dohodě s orgánem ochrany přírody bude z biocentra vyňata a biocentrum bude na severním okraji naopak rozšířeno,
- podmínkou realizace výstavby je ozelenění plochy.

5Z7 Přeložka silnice I/16

- zařazení výhledové trasy přeložky dle projednané „Studie přeložky silnice I/16“ jako územní rezervy
- ve schváleném ÚPNSÚ krajinné zóny smíšené a krajinné zóny zemědělské produkce
- územní rezervy se dotýká řada limitů a zasahuje i navržené prvky ÚSES, jejichž vymezení (viz kap.Výkres limitů využití území) bude upraveno.

Pozn.: lokalita 5Z1 je z návrhu změny č.5 vypuštěna z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody

Předpokládané důsledky řešení zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje

Z projednání Zadání změny č.5 ÚPNSÚ Malý Újezd nevyplýval požadavek na vyhodnocení předpokládaných důsledků řešení ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území. Rozsah navržených ploch je úměrný velikosti a významu obce a nevyvolá zhoršení životního prostředí v obci.

Navrženým rozvojem nejsou dotčeny zájmy ochrany přírody, řešení respektuje prvky ÚSES včetně interakčních prvků. Pouze v případě lokality 5Z6, kdy byl dotčen okraj navrženého lokálního biocentra v rozsahu cca 0,075 ha, byla po dohodě s orgánem ochrany přírody tato lokalita z biocentra vyňata a biocentrum bylo naopak zvětšeno na severním okraji.

Účelné využití zastavěného území a potřeba vymezení zastavitelných ploch

Zastavěné území obce je poměrně efektivně využito. Pozemky vymezené ve schválené dokumentaci k zastavění jsou z velké části využity, nebo probíhá investiční příprava.

Některé dosud nezastavěné pozemky slouží také jako soukromá či veřejná zeleň a jejich zastavění by nebylo vhodné. Některé pozemky soukromé zeleně v zastavěném území zůstávají nezastavěné, protože slouží pro pěstování zemědělských produktů samozásobitelům či drobným podnikatelům.

Plochy změn č.5 jsou poměrně malé a jedná se spíše o zarovnání enkláv nezastavěného území. Pokud se týká ploch všeobecného bydlení (plochy pro rodinné domy) jde celkem o tři plochy

o celkové rozloze 2,21 ha. Plochy pro výrobu a smíšené plochy nejsou změnou vymezeny.

Dále je vymezena jedna nová zastavitelná plocha pro čerpací stanici odpadních vod o rozloze 0,07 ha.

Soulad s cíli a úkoly územního plánování, zejména s požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území

Řešení změny č.5 územního plánu je zpracováno v souladu s cíli a úkoly územního plánování, to znamená návrh vytváří podmínky pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území.

Byly vzaty v úvahu veřejné i soukromé zájmy na rozvoji území i požadavky na ochranu architektonických a urbanistických hodnot v území a požadavky na ochranu nezastavěného území.

d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno

Z projednání Zadání změny č.5 nevyplýval požadavek na vyhodnocení vlivu navrženého řešení na životní prostředí.

Územní rezervu pro přeložku silnice I/16 navrhoval již schválený ÚPNSÚ - předmětem změny č.5 je pouze její posun tak, aby byly výrazně omezeny negativní vlivy na obyvatelstvo (opuštění velmi nepříznivého úseku trasy mezi Malým Újezdem a Jelenicí, kde jsou nejvýhodnější rozvojové plochy pro bydlení). Nová trasa silnice bude posouzena z hlediska vlivů na udržitelný rozvoj v Zásadách územního rozvoje, kam má být zařazena.

e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa

Zemědělský půdní fond

Nový zábor půdního fondu představují 4 lokality změny č.5:

5Z2 Vavříneč - severozápad

Bydlení všeobecné. Lokalita přiléhá k současně zastavěnému a zastavitelnému území.

- zábor celkem: zemědělská půda **0,73 ha**, BPEJ 2.60.00 (třída ochrany 1) z toho:
 - 0,53 ha - orná půda
 - 0,20 ha - sady a zahrady

5Z4 Vavříneč sever

Bydlení všeobecné. Lokalita přiléhá k současně zastavěnému a zastavitelnému území a k místní komunikaci, na západě je ohraničená navrženým lokálním biokoridorem.

- zábor celkem: zemědělská půda **1,29 ha**, BPEJ 2.60.00 (třída ochrany 1) - orná půda,

5Z5 Jelenice jihovýchod

Bydlení všeobecné. Pozemek navazuje na zastavitelnému území navržené 1. změnou ÚPNSÚ.

- zábor celkem: zemědělská půda **0,19 ha**, BPEJ 2.62.00 (třída ochrany 2) - orná půda,

5Z6 Jelenice - jih

Technická vybavenost - vakuová stanice (umístění v souladu s dokumentací Veřejné kanalizace ke SP). Lokalita přiléhá k místní komunikaci, na západě je ohraničená vodotečí.

- zábor celkem: zemědělská půda **0,07 ha**, BPEJ 2.60.00 (třída ochrany 1) - orná půda,

Lokalita **5Z7 - koridor územní rezervy** pro přeložku silnice I/16 - orientační vyhodnocení vlivu na půdní fond pro celou trasu bylo provedeno ve Studii přeložky silnice I/16 (ing.arch. Vlasta Poláčková a ing. Josef Smíšek, 05/2006). Ze uvedené studie vyplývá, že celkové nároky na půdní fond pro územní rezervu pro přeložku I/16 na území obce Malý Újezd by byly cca 7 ha ploch, z toho **6,8ha orné půdy**, a to ve dvou úsecích:

- jižně od Vavřinče 5,2 ha orné půdy, z toho:
 - 0,1 ha třída ochrany 1
 - 1,5 ha třída ochrany 2
 - 3,6 ha třída ochrany 4
- západně od Malého Újezda 1,6 ha orné půdy a 0,2 ha ostatních ploch, z toho:
 - 1,4 ha třída ochrany 4
 - 0,2 ha třída ochrany 5

Nová výhledová trasa přeložky jižně od Vavřinče vyvolala změnu napojení výhledového propojení silnic I/16 a I/9 (viz ÚP VÚC Pražský region). Na území obce Malý Újezd toto propojení představuje cca 1ha zemědělské půdy TO2 (cca 900 m²), TO4 (cca 1 ha), TO5 (cca 0,2 ha), což znamená zmenšení předpokládaného záboru zemědělského půdního fondu pro toto propojení na cca 2/3 původní rozlohy.

Lokalita **5Z3** nepředstavuje zábor půdního fondu, protože leží uvnitř zastavěného území.

Lokalita **5Z1** byla z návrhu změny č.5 vypuštěna z důvodu nesouhlasného stanoviska orgánu ochrany přírody k Zadání změny č.5.

Změnou č.5 je dotčeno celkem **2,08 ha** zemědělské půdy (s výjimkou územní rezervy pro přeložku I/16) z toho je 1,89 ha zařazeno do třídy ochrany 1 a 0,19 ha do třídy ochrany 2.

číslo návrhové lokality	druh pozemku	třída ochrany	BPEJ	m ² části lokality	% z celkové rozlohy lokality	celkem lokality m2	poznámka
1							vypuštěno po projednání zadání
2	PU	1	2.60.00	5303,7	69,5	7350,7	mimo zastavěné území
2	SZ	1	2.60.00	2047,0	30,5	7350,7	mimo zastavěné území
3	PU	2	2.61.00	391,8	100,0	391,8	v zastavěném území
4	PU	1	2.60.00	12896,5	100,0	12896,5	mimo zastavěné území
5	PU	2	2.62.00	1944,5	100,0	1944,5	mimo zastavěné území
6	PU	1	2.60.00	363,5	100,0	363,5	mimo zastavěné území

PU= orná půda

SZ= sady,zahrady

Pozemky určené k plnění funkcí lesa

Pozemky určené k plnění funkcí lesa nejsou změnou č. 5 dotčeny.

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ:

- a) Vyhodnocení koordinace využívání území z hlediska širších vztahů v území, včetně souladu s politikou územního rozvoje a územně plánovací dokumentací vydanou krajem 1
- b) Údaje o splnění Zadání 3
- c) Komplexní zdůvodnění přijatého řešení a vybrané varianty, včetně vyhodnocení předpokládaných důsledků tohoto řešení, zejména ve vztahu k rozboru udržitelného rozvoje území 4
- d) Informace o výsledcích vyhodnocení vlivů na udržitelný rozvoj území spolu s informací, zda a jak bylo respektováno stanovisko k vyhodnocení vlivů na životní prostředí, popřípadě zdůvodnění, proč toto stanovisko nebo jeho část nebylo respektováno 6
- e) Vyhodnocení předpokládaných důsledků navrhovaného řešení na zemědělský půdní fond a pozemky určené k plnění funkce lesa 6

Přílohy:

- Širší územní vztahy - doprava – 1: 50 000
- Přehled lokalit dílčích změn
- Tabulka vyhodnocení změn

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

č. 9 OCHRANA PŮDNÍHO FONDU.....	1 : 5 000
č. 10 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

č. 9 OCHRANA PŮDNÍHO FONDU.....	1 : 5 000
č. 10 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

č. 9 OCHRANA PŮDNÍHO FONDU.....	1 : 5 000
č. 10 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

č. 9 OCHRANA PŮDNÍHO FONDU.....	1 : 5 000
č. 10 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

č. 9 OCHRANA PŮDNÍHO FONDU.....	1 : 5 000
č. 10 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000

OBSAH VÝKRESOVÉ ČÁSTI ODŮVODNĚNÍ

č. 9 OCHRANA PŮDNÍHO FONDU.....	1 : 5 000
č. 10 KOORDINAČNÍ VÝKRES	1 : 5 000